

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giovanna Mazza**  
**Procedura esecutiva R.G.E. n. 313/2024 - lotto unico)**  
**Avviso di vendita delegata a professionista ex art. 591 bis c.p.c.**  
**(asta telematica)**  
**Procedura soggetta al D.Lgs. n. 149/2022 (c.d. rito Cartabia)**

Il sottoscritto Avv. Marco Baldesi, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ex art. 591 bis cpc, con ordinanza comunicata il 30.9.2025, a norma dell'art. 490 c.p.c., considerato che la società Astalegal.net SpA risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche in quanto iscritta nel registro ex art 3 D.M. 32/2015 e che allo stato essa risulta gestore della pubblicità telematica,

**AVVISA**

che il giorno **17 marzo 2026 ore 15,30** procederà, tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art 161 ter disp. att. c.p.c. e di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26.2.2015 n. 32, per quanto applicabile, alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona** dei seguenti beni immobili:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Porzione di fabbricato condominiale costituita da unità immobiliare sita in Certaldo (FI) Viale Matteotti n. 78 piano primo (appartamento) piano ammezzato (ripostiglio) e piano sottotetto (soffitta) e composta da appartamento al piano primo a sinistra guardando la facciata principale, di quattro vani, servizio ed accessori, compresa una terrazza sul fronte tergale, ed oltre ad un ripostiglio di due vani al piano ammezzato ed una soffitta al piano terzo sottotetto, entrambi con accesso dal vano scale condominiale.

Estremi catastali: al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo (FI) l'unità immobiliare risulta rappresentato al Foglio 52, particella 133, sub. 4, cat. A/4, cl. 2, cons. 5,5 vani, superficie catastale 118 mq, rendita catastale € 312,46

Dalla CTU emerge che la planimetria catastale risulta difforme dallo stato attuale dei luoghi e dai titoli edilizi depositati e pertanto dovrà essere aggiornata.

Dalla CTU emerge che l'unità immobiliare è costituita in condominio, che alla data del marzo 2025 risultavano rate condominiali non pagate per € 450,00 oltre a eventuale quota parte di spese tecniche derivanti da gestione Lavori Superbonus 110% conclusa con esito negativo. .

La vendita del lotto unico sopra indicato viene effettuata a corpo e non a misura, sicché eventuali minori estensioni rispetto alla stima non importano diritto a riduzione del prezzo; e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge 47/1985, al DPR 380/2001 e al D.M. 37/2008 e loro successive modifiche ed integrazioni; fermo il disposto dell'art. 2922 cc; meglio descritto in ogni sua parte -ivi compresi i dati catastali ed i confini che qui si intendono integralmente riportati- nella consulenza tecnica estimativa redatta dall'Arch. Maurizio Conti in data 30.04.2025, cui si fa completo e espresso riferimento per la più completa descrizione.

**STATO DI POSSESSO**

Da quanto emerso nel corso delle operazioni peritali il bene è da ritenersi giuridicamente libero e nella piena disponibilità degli esecutati.

**REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E VINCOLI**

Lo stato edilizio-urbanistico dell'immobile risulta dalla perizia dell'Arch. Maurizio Conti, cui si rinvia integralmente.

In particolare dalla ricerca effettuata dal CTU presso il Comune di Empoli il fabbricato di cui il bene è parte è stato edificato in data anteriore al 10.09.1967 ed è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 3918 del 26.05.1990 per l'ampliamento del balcone.
- D.I.A. n. 318 del 04.07.2000 per l'esecuzione di alcune modifiche interne.

Come risulta dalla Consulenza Tecnica d’Ufficio già richiamata, alla data di accesso del perito d’ufficio il bene è risultato affetto da difformità e necessità di regolarizzazione sia urbanistica che catastale, dei cui costi è stato tenuto conto nella determinazione del valore del bene.

Ulteriori e più complete informazioni potranno reperirsi nella predetta perizia dell’Arch. Maurizio Conti del 30.04.2025.

Si ricorda che in caso di irregolarità urbanistiche tali da determinare la nullità ex art. 46 DPR 380/2001 e/o 40, co. 2, L. 47/1985, l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, co. 5, DPR 380/2001 e art. 40, co. 6, L. 47/1985.

### CONDIZIONI ECONOMICHE

L’immobile è posto in vendita alle seguenti condizioni:

- la vendita avverrà in unico lotto;
- il lotto è posto in **vendita senza incanto** al prezzo base di Euro 86.950,00;
- ai sensi dell’art. 571 c.p.c. l’offerta minima di acquisto è pari al prezzo base ridotto di ¼ e cioè ad Euro 65.212,50;
- l’offerta dovrà essere accompagnata da **cauzione** non inferiore al 10% del prezzo offerto  
Aumento minimo in caso di gara: Euro 2.000,00

### REGIME FISCALE

La vendita è soggetta al regime ordinario (imposta ipotecaria, di registro e catastale).

### TEMPI MODALITA’ E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Gli interessati all’acquisto -escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge- dovranno presentare le offerte irrevocabili di acquisto **entro e non oltre il giorno precedente l’asta**, personalmente o a mezzo di Avvocato **esclusivamente** con modalità telematica all’interno del portale www.spazioaste.it attraverso la funzione “INVIA L’OFFERTA” seguendo le indicazioni riportate qui di seguito e contenute le “Manuale Utente” disponibile all’interno del portale, con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt 12 e segg. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015..

A pena d’invalidità, dopo la compilazione l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata al seguente indirizzo: offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

L’offerta può essere presentata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica che intende acquistare l’immobile ovvero da un **PRESENTATORE** cioè da un avvocato munito di procura speciale avente data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte che, ai sensi dell’art. 26 D.M. 32/2015, compila ed eventualmente sottoscrive digitalmente l’offerta telematica. In tale ultimo caso sarà necessario allegare all’offerta la procura speciale e il documento d’identità dell’offerente. Il presentatore può presentare una sola offerta per lotto e per tentativo di vendita. Ai sensi dell’art. 26 D.M. 32/2015 andrà riconosciuta la qualifica di “PRESENTATORE” esclusivamente in capo a: a) Offerente diretto, b) Avvocato munito di procura speciale con indicazione del soggetto rappresentato, c) Avvocato per persona da nominare.

Si precisa che saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti indicati.

L’offerta è **irrevocabile**, ai sensi dell’art. 571, co. 3, cpc, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta; deve contenere, come previsto dall’art. 12 D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale (quando l’offerente risieda fuori dal territorio della Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante) o della partita iva;
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (cioè del delegato alla vendita);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero del CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione dell'avvenuto versamento venga indicato il codice TRN, o similare, al posto del CRO nell'apposito campo –in cui possano inserirsi esclusivamente numeri- andranno indicate le 11 cifre presenti dal 6° al 16° carattere del TRN);
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di all'art. 12, co. 4, D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Si precisa che sia la casella di posta elettronica certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.

Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- 1) in caso di offerta presentata da **persona fisica**: copia del documento d'identità e codice fiscale in corso di validità dell'offerente persona fisica e dell'eventuale presentatore;
- 2) in caso di offerta presentata da **persona giuridica**: copia del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, attestante i dati relativi alla legale rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante nonché delle eventuali delibere autorizzative, se necessarie; nonché copia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante che procede al deposito dell'offerta e del documento d'identità e codice fiscale dell'eventuale presentatore, in corso di validità;
- 3) in caso di offerta presentata dal presentatore (avvocato): copia del documento d'identità in corso di validità e codice fiscale sia dell'offerente che del presentatore e procura speciale notarile rilasciata a favore del presentatore;
- 4) **ricevuta del bonifico bancario** relativo al versamento della cauzione, di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versta sul conto corrente intestato **"TRIBUNALE DI FIRENZE - R.G.E. n. 313/2024"**, IBAN: **IT 31 A 08673 02802 000000926995** e dovrà recare la sola dizione **"versamento cauzione"**, senza altre indicazioni; si ricorda che **il bonifico in questione dovrà essere effettuato almeno cinque giorni prima dell'asta**, in modo da poter effettuare un controllo anche dell'avvenuto effettivo accredito sul conto corrente della procedura. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta;
- 5) **ricevuta di versamento dell'imposta di bollo virtuale** pari a Euro 16,00, effettuato tramite il sito del Ministero della Giustizia, Uffici Giudiziari, Servizi Online, al link [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_2\\_14.wp](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_2_14.wp); salvo regolarizzazione successiva in quanto la mancata allegazione di tale ricevuta non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo; si precisa che tale importo –il cui versamento dovrà essere eseguito separatamente dalla cauzione in quanto non soggetto alla restituzione- non sarà restituito né rimborsato in caso di mancata aggiudicazione;

- 6) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata apposita dichiarazione contenente i dati anagrafici del coniuge nonché eventuale dichiarazione firmata dal coniuge relativa al c.d. rifiuto del co-acquisto ex art. 179 cc, con documenti d'identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- 7) se l'offerta è effettuata dal genitore per conto del figlio minorenne, dovrà essere allegata copia della carta d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti d'identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- 8) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere allegata copia della carta d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, con documenti d'identità e codice fiscale di offerente/i ed eventuale presentatore;
- 9) per l'ipotesi di cittadino straniero, l'offerta potrà essere formulata, allegando i relativi documenti giustificativi, con eventuale carta identità e codice fiscale del presentatore:  
- da cittadini comunitari ed EFTA, nonché da apolidi residenti da più di tre anni in Italia; da stranieri regolarmente soggiornanti, loro familiari ed apolidi, in Italia da meno di tre anni, qualora siano in possesso di permesso di soggiorno per specifici motivi o della carta di soggiorno;  
- da stranieri non regolarmente soggiornanti solamente qualora un Trattato internazionale lo consenta o se in materia esiste una condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza;
- 10) se l'offerta è formulata da più persone, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare; in tal caso, all'offerta deve essere allegata, a pena di inammissibilità, copia anche per immagine della procura - nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta e con previsione di esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- 11) l'eventuale dichiarazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585, ult. co., cpc o di voler subentrare nel mutuo fondiario;
- 12) l'eventuale richiesta di fruizione di agevolazioni fiscali, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione ma comunque prima del versamento del saldo prezzo;
- 13) la dichiarazione di aver preso visione della perizia e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, nonché sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni, alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- 14) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e poi trasmessa al Ministero tramite una casella di posta elettronica certificata (art. 12 co. 5 D.M. 32/2015); la firma elettronica non è necessaria se all'interno del messaggio di posta elettronica certificata è contenuta l'attestazione del gestore pec di aver rilasciato le credenziali di accesso a seguito dell'identificazione del richiedente tramite documento d'identità (art. 12 co. 4 D.M. 32/2015).

**Il delegato avverte che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste** nonché che, ricorrendone i presupposti, provvederà a richiedere al Giudice dell'esecuzione il decreto di condanna disciplinato dall'art. 587 c.2 c.p.c..

## ESAME DELLE OFFERTE

All'udienza stabilita per la vendita, il delegato procederà all'esame delle offerte ed alla verifica delle cauzioni versate sul conto corrente della procedura.

Il delegato dichiarerà **inefficaci** (alla luce dell'art. 571 cpc) e/o **inammissibili** (alla luce degli ulteriori contenuti dell'ordinanza di delega) le offerte presentate oltre il termine fissato; le offerte prive delle indicazioni (ivi compreso il prezzo offerto) nonché della documentazione sopra indicata; quelle non accompagnate da cauzione prestata nella misura determinata o con le modalità sopra precise; quelle formulate per un importo inferiore alla offerta minima; le offerte che non siano state sottoscritte digitalmente (art. 12, co. 5, D.M. 32/2015) ovvero inviate ai sensi dell'art. 12, co. 4, D.M. 32/2015; nonché quelle che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio, non prorogabile e non sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali); quelle proposte dal soggetto debitore anche tramite procuratore legale; quelle proposte da parte di più soggetti senza che sia stata prodotta la procura speciale di coloro che non l'hanno sottoscritta digitalmente; **nonché le eventuali offerte (ulteriori e successive rispetto alla prima ma relative allo stesso lotto ed allo stesso tentativo di vendita) che siano presentate dallo stesso presentatore.**

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Si avverte che, laddove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace e pertanto esclusa.

**La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).**

Nel caso in cui gli offerenti non partecipino all'udienza fissata per la vendita con le modalità sopra indicate, il delegato procede comunque all'esame delle offerte: in tal caso, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto ed è valida, il bene verrà aggiudicato all'offerente non presente sulla piattaforma digitale.

## SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel caso in cui siano state presentate più offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, con la modalità c.d. SINCRONA TELEMATICA e cioè con rilanci formulati esclusivamente con modalità telematica nella stessa unità di tempo, così come previsto dall'art. 2, lett. f), D.M. 32/2015; la gara avrà inizio al termine delle operazioni d'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno per via telematica).

Gli acquirenti dovranno partecipare telematicamente alla gara, connettendosi nel giorno e nell'ora fissata per la vendita al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) attraverso il tasto "partecipa" nella pagine web della vendita in questione.

La gara si svolge mediante rilanci effettuati telematicamente entro tre minuti dal rilancio precedente; il rilancio minimo è stabilito nella misura non inferiore a Euro 2.000,00.

Come previsto nell'ordinanza di delega ed in relazione al disposto di cui all'art. 20 D.M. 32/2015 in relazione alla figura del c.d. "**SPETTATORE**" è autorizzata la partecipazione con modalità telematiche alla suddetta udienza di vendita, oltre che degli offerenti, esclusivamente del debitore, dei creditori e degli eventuali comproprietari non esegutati.

La richiesta dello spettatore deve essere inviata compilando i dati del form, disponibile dopo aver cliccato sul tasto "PARTECIPA" presente sul sito nelle pagine descrittive dell'immobile oggetto di vendita, entro il termine di presentazione delle offerte e dovrà essere approvata dal professionista delegato.

A seguito dell'autorizzazione verranno inviate le credenziali univoche di accesso all'aula virtuale che permetteranno ai soggetti autorizzati soltanto di assistere alle operazioni di vendita, senza la possibilità di intervenire in alcun modo.

Si precisa che:

- nel caso di unica offerta, o in mancanza di offerenti in aumento, il bene potrà comunque essere aggiudicato all'unico o al maggior offerente anche se offline o assente nell'aula virtuale;

- nel caso di unica offerta valida, questa sarà senz'altro accolta:

a) se uguale o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

b) se inferiore al prezzo d'asta indicato nell'avviso di vendita (seppure ammissibile in quanto uguale o superiore all'offerta minima) ma non siano state presentate domande di assegnazione ed il professionista delegato ritenga che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita;

- nel caso di più offerenti e di adesione alla gara prevista dall'art. 573 cpc, essa avrà luogo, iniziando dal prezzo offerto più alto e con il rilancio minimo in aumento come sopra specificato, con la modalità sincrona telematica, secondo la definizione di cui all'art. 2, co. 1, lett. f), D.M. 32/2015 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail). Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi tre minuti dall'ultima offerta valida senza che vi siano state altre offerte migliorative/rilanci. Non sono validi rilanci inferiori al minimo come sopra specificato, né effettuati scaduto il termine stabilito. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene:

a) se il prezzo offerto all'esito della gara sia uguale o superiore al prezzo base;

b) se inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma non siano state presentate istanze di assegnazione.

- nel caso di più offerte valide e di assenza o mancata adesione da parte di tutti alla gara prevista dall'art. 573 cpc e non debba procedersi ad assegnazione, l'aggiudicazione sarà disposta in favore di colui che abbia offerto il prezzo migliore ovvero, in caso di parità di prezzo, a chi avrà versato la cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo ovvero, a parità di importo della cauzione, a chi abbia indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo ovvero, a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, a chi ha presentato l'offerta per primo.

- se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per primo è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione. Se invece, nelle medesime ipotesi, il prezzo conseguito risulti pari almeno al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Terminata la vendita, il delegato provvederà all'eventuale aggiudicazione nonché alla redazione del verbale delle relative operazioni così come indicato nell'ordinanza di delega; procedendo alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari obbligatoriamente mediante bonifico sul medesimo conto corrente dal quale erano pervenute.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dall'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indemnità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per quanto non indicato si richiamano le vigenti disposizioni di legge.

### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

Il versamento del saldo prezzo -detratto quanto già versato a titolo di cauzione- deve essere effettuato entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più

breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra meglio indicato.

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto del maggior danno.

In caso di esecuzione per credito fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, co. 5, DLgs 385/1993, ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento/mutuo stipulato dal debitore esegutato, purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disagi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 (centoventi) giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario definitivo non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, co. 4, DLgs 185/1993, corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di deposito del saldo prezzo di aggiudicazione, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese da collocarsi nel grado ipotecario ex art. 2855 cc, come da comunicazione che sarà effettuata dal Professionista Delegato con la quale saranno anche comunicate le coordinate bancarie necessarie ad eseguire il versamento; versando il residuo 15% del saldo prezzo e/o l'eventuale eccedenza del saldo prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario, entro lo stesso termine, sul conto corrente della procedura, come sopra meglio indicato.

Ove nel termine di 25 (venticinque) giorni, decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva la ridetta comunicazione del Professionista Delegato, contenente le modalità e gli importi per il versamento del saldo ex art. 41 DLgs 385/1993 al creditore fondiario, egli dovrà versare per intero il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, mediante bonifico bancario da effettuarsi con causale "versamento saldo prezzo di aggiudicazione", eseguito sul conto corrente intestato alla procedura. Il versamento dovrà essere effettuato nel termine indicato nell'offerta o nel termine di 120 (centoventi) giorni all'esito della gara.

L'aggiudicatario che ne fa espressa indicazione nell'offerta ha la possibilità di far ricorso, per la corresponsione del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento, con ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura, come sopra indicato.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, nel caso in cui intenda esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 e seg. c.p.c., nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario, deve rendere espressa dichiarazione al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà versare le imposte conseguenti all'acquisto del bene(imposta di registro, ipotecarie e catastali) in esito al conteggio da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'imposta sul valore aggiunto (IVA) se dovuta nella misura e nei termini previsti dalla legge IVA, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, oltre accessori di legge, nella misura liquidata dal Giudice dell'Esecuzione a norma del D.M. n. 227/2015. L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. n. 231/2007 (legge antiriciclaggio), con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con l'avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il Giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione ed adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

Le spese necessarie per le cancellazioni delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile



trasferito sono a carico della procedura.

## PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore precedente, saranno pubblicati:

-l'avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi degli artt. 490, co. 1, c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c.;

-l'ordinanza di delega, l'avviso di vendita e la perizia di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. con allegati sui seguenti siti internet: [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.tribunale.firenze.giustizia.it](http://www.tribunale.firenze.giustizia.it); nonché pubblicazione gratuita dei medesimi atti sul sito [www.isveg.it](http://www.isveg.it);

-l'inserzione pubblicitaria immobiliare per la vendita per via telematica sul quotidiano on line "FIRENZE TODAY"; nonché sul giornale a rilevanza locale, edito da Astalegale.net per il Tribunale di Firenze, distribuito con modalità free-press, a cura di astalegale.net;

Il professionista delegato effettuerà, tramite il portale sopra indicato, tutte quelle attività, che a norma degli artt. 571 e ss. e 576 c.p.c. devono essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione stesso.

**La presentazione di offerta implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati nonché nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso.**

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si richiamano le vigenti norme di legge.

## VISITE PRESSO L'IMMOBILE

Le richieste di visita presso l'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanee o per gruppi di più interessati.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato al recapito telefonico 055.4627409 - email: [avvocatobaldesi@avvbaldesi.it](mailto:avvocatobaldesi@avvbaldesi.it).

Firenze, 15 dicembre 2025

Il Professionista Delegato Avv. Marco Baldesi

